

17

Найменування органу: Кваліфікаційна комісія з питань видачі та анулювання кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника
03151, м. Київ, вул. Святослава Хороброго буд. 3
засоби зв'язку: (044) 299 35 62
адреса електронної пошти: kfk99@gmail.com

Найменування заінтересованої особи: Коган Роман Юрійович

офіційна електронна адреса: відсутня
адреса електронної пошти: відсутня

від імені та по довіреності від якого діє
Семенець Ігор Богданович

(документ, котрий підтверджує повноваження представника - Довіреність від 14.11.2022 року, посвідчена приватним нотаріусом Тернопільського міського нотаріального округу Магдич О.О., зареєстровано в реєстрі за №1444)

Дані сертифікованого інженера - землевпорядника стосовно дії якого звертається суб'єкт господарювання, як заінтересована особа:

Чолинець Микола Ярославович
Тернопільська регіональна філія ДЦІ «Центр ДЗК» (кваліфікаційний сертифікат від 05.01.2018 року № 013855; свідоцтво про підвищення кваліфікації інженера-землевпорядника серія АБ №0743 від 29.12.2021 року)

ПОВТОРНЕ ЗВЕРНЕННЯ
про порушення сертифікованим інженером – землевпорядником нормативно-правових вимог у сфері землеустрою

Як заінтересована особа, маючи на меті відновлення стану земельної ділянки, який існував до порушення прав та законних інтересів внаслідок грубих та протиправних дій сертифікованого інженера - землевпорядника Чолинця Миколи Ярославовича, а також у зв'язку із наявністю фактів, котрі свідчать про порушення останнім нормативно-правових актів у сфері землеустрою, **повторно** звертаюся до Кваліфікаційної комісії з питань видачі та анулювання кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника, надалі по тексту - Комісія, з приводу викладеного нижче.

Обставини справи:

Відповідно до рішення Тернопільської міської ради від 26.08.2010 року №5/38/40 «Про надання дозволу на розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки площею 0,12 га для будівництва автомайстерні з офісом для сервісного обслуговування автомобілів за адресою С.Будного суб'єкту підприємницької діяльності Когану Р.Ю.» Когану Роману Юрійовичу було надано дозвіл на розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки площею 0,12 га для будівництва автомайстерні з офісом для сервісного обслуговування автомобілів за адресою С.Будного.

Відповідне рішення є чинним, рішення про скасування, визнання такою, якої не стало, або про застосування інших заходів не прийнято. **Відомості про реєстрацію: 31-30/60-24-КФК від 13.02.2024**



На даний час, в провадженні Тернопільського міськрайонного суду Тернопільської області перебуває цивільна справа №607/8253/23 за позовом Задорожного Ігоря Івановича до Тернопільської міської ради про визнання незаконним та скасування рішення.

Так, Задорожний Ігор Іванович звернувся із позовною заявою до Тернопільської міської ради про визнання незаконним та скасування рішення Тернопільської міської ради від 28 квітня 2023 року №8/25/32 «Про розірвання договору про встановлення земельного сервітуту за адресою вул. Стенана Будного гр. Задорожному І.І.».

Ухвалою Тернопільського міськрайонного суду Тернопільської області про залучення третьої особи від 28.06.2023 року залучено Когана Романа Юрійовича в якості третьої особи, яка не заявляє самостійних вимог щодо предмета спору, на стороні відповідача до участі у цивільній справі за позовом Задорожного Ігоря Івановича до Тернопільської міської ради про визнання незаконним та скасування рішення.

За наслідками аналізу матеріалів цивільної справи №607/8253/23, стало відомо, що земельний сервітут Задорожному І.І. був встановлений на підставі:

рішення Тернопільської міської ради від 06.09.2019 р. №7/38/117 «Про надання дозволу на укладення договорів земельних сервітутів громадянам», зміст якого оприлюднений на офіційному веб-сайті Тернопільської міської ради за посиланням <https://ternopilcity.gov.ua/scsiya/rishennya-sesii/32602.html> (в пункт 8 рішення внесено зміни відповідно до рішення міської ради від 29.05.2020 р. №7/50/120, в пункт 7 рішення внесено зміни відповідно до рішення міської ради від 21.08.2020 р. №7/54/61, п. 8 втратив чинність відповідно до рішення міської ради від 28.04.2023 №8/25/32), зокрема:

«Розглянувши звернення громадян, керуючись ст. 12, 98, 99, 122 Земельного Кодексу України, Законом України «Про місцеве самоврядування в Україні», враховуючи висновки постійних комісій з питань містобудування, з питань регулювання земельних відносин та екології міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Дати дозвіл гр. Киданюку Андрію Володимировичу (рпюкпп) на укладання договору земельного сервітуту, терміном на п'ять років, на земельну ділянку площею 0,1104га для проходу та проїзду за адресою вул. Ак. Корольова.

2. Дати дозвіл гр. Фарині Миколі Миколайовичу (рпюкпп) на укладання договору земельного сервітуту, терміном на п'ять років, на земельну ділянку площею 0,0693га для складування будівельних матеріалів за адресою вул. Текстильна.

3. Дати дозвіл гр. Товарицькому Володимирі Ігоровичу (рпюкпп) на укладання договору земельного сервітуту, терміном на п'ять років, на земельну ділянку площею 0,0089га для влаштування входу до приміщення за адресою вул. Г. Коллонтая, 2.

4. Дати дозвіл гр. Телесніцькому Володимирі Анатолійовичу (рпюкпп) на укладання договору земельного сервітуту, терміном на п'ять років, на земельну ділянку площею 0,0789га для паркування автотранспорту за адресою вул. С. Будного.

5. Дати дозвіл гр. Твердому Андрію Богдановичу (рпюкпп) на укладання договору земельного сервітуту, терміном на п'ять років, на земельну ділянку площею 0,0030га для проходу та проїзду за адресою вул. Живова.

6. Дати дозвіл гр. Голику Івану Петровичу (рпюкпп) на укладання договору земельного сервітуту, терміном на п'ять років, на земельну ділянку площею 0,0171га для проходу та проїзду за адресою вул. Живова.

7. Дати дозвіл гр. Мельнику Андрію Петровичу (рпюкпп) на укладання договору земельного сервітуту, терміном на десять років, на земельну ділянку площею 0,0030га для розміщення тимчасової споруди за адресою вул. Купчинського (біля ЗТТ «Друга міська лікарня»).

8. Дати дозвіл гр. Задорожному Ігорю Івановичу (рпюкпп) на укладання договору земельного сервітуту, терміном на п'ять років, на земельну ділянку площею 0,0861га для проходу та проїзду за адресою вул. С. Будного.

9. Дати дозвіл фізичній особі - підприємцю Гринцишину Володимирі Володимировичу (рпюкпп) на укладання договору земельного сервітуту на земельну ділянку площею

0,00126га терміном на три роки для розміщення та обслуговування тимчасової споруди для здійснення підприємницької діяльності за адресою майдан Театральний.

10. *Зобов'язати громадян оформити в двомісячний термін договора сервітутів та документації із землеустрою відповідно до чинного законодавства.»;*

рішення Тернопільської міської ради від 29.05.2020 р. №7/50/120 «Про внесення змін в рішення міської ради», зміст якого оприлюднений на офіційному веб-сайті Тернопільської міської ради за посиланням <https://ternopilcity.gov.ua/cesiya/rishennya-sesii/39521.html> (п. 3 втратив чинність відповідно до рішення міської ради від 28.04.2023 року №8/25/32), зокрема:

«Розглянувши звернення громадян, керуючись ст.12 Земельного кодексу, враховуючи висновок постійної комісії міської ради з питань містобудування, міська рада
ВИРІШИЛА:

1. *Внести зміни в пункт 1 додатку до рішення міської ради від 13.03.2020р. №7/47/170 «Про затвердження проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок за адресою провул. Цегельний (гр.Павлик О.Л. та інші)» та замість цифр «610100000:0:00:0» читати «6110100000:13:013:0109».* (Павлик О.Л.).

2. *Внести зміни в пункт 2 додатку до рішення міської ради від 13.03.2020р. №7/47/170 «Про затвердження проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок за адресою провул.Цегельний (гр.Павлик О.Л. та інші)» та замість цифр «610100000:0:00:0» читати «6110100000:13:013:0108».* (Гудар Л.О.).

3. *Внести зміни в пункт 8 рішення міської ради від 06.09.2019 р. №7/38/117 «Про надання дозволу на укладення договорів земельних сервітутів громадянам» та замість слів та цифр: «гр.Стукову Андрію Анатолійовичу (рпнокт ...)» читати: «гр.Задорожному Ігорю Івановичу (рпнокт ...)».*

Копія вказаного рішення Тернопільської міської ради від 29.05.2020 року №7/50/120 «Про внесення змін в рішення міської ради» також міститься і у документації із землеустрою відносно якої йдеться у даному зверненні.

Зі змісту даного рішення вбачається, що жодним чином дане рішення не стосувалося надання згоди (дозволу), погодження тощо з боку Тернопільської міської ради, як власника земельної ділянки, гр. Задорожному на виготовлення документації із землеустрою.»

Так, відомо, що з метою проїзду та проходу до земельної ділянки за кадастровим номером 6110100000:13:014:0808, між Задорожним Ігорем Івановичем на підставі рішення Тернопільської міської ради №7/38/117 від 06.09.2019 року та рішення Тернопільської міської ради №7/50/120 від 29.05.2020 року, та Тернопільською міською радою 06 липня 2020 року було укладено Договір про встановлення земельного сервітуту, зареєстрований в книзі реєстрації договорів сервітутів за №1369 від 09.09.2020 року.

02 лютого 2021 року між сторонами укладено додаткову угоду до договору про встановлення земельного сервітуту зареєстрованого в книзі реєстрації договорів сервітутного користування за №1369 від 09.09.2020 року.

Тобто з викладеного вбачається, що земельний сервітут встановлювався відносно земельної ділянки, котра не була сформована виходячи із вимог статті 79¹ Земельного кодексу України, а також їй не був приєвостний кадастровий номер.

Разом з тим, відповідно до даних Державного земельного кадастру (витяг з Державного земельного кадастру, номер витягу ПВ-9919733622023, дата формування 08.05.2023 року), який був долучений до позовної заяви вбачається, **що 18.10.2021 року здійснено державну реєстрацію земельної ділянки за кадастровим номером 6110100000:13:014:0868**, площею 0,0861 га, місце розташування якої Тернопільська обл., м. Тернопіль, вул. С.Будного. Підставою державної реєстрації земельної ділянки зазначено -- інші документи, розробник документації із землеустрою -- ДП «Тернопільська регіональна філія Центр ДЗК».

Під час судового розгляду мені також мені стало відомо, що на підставі вищевказаного договору, право користування (сервітут) земельною ділянкою кадастровий

номер 6110100000:13:014:0868, площею 0,0861 га зареєстровано в Державному реєстрі речових прав, що підтверджується Витягом №326550663 від 22.03.2023 року.

Задорожний Ігор Іванович виступив замовником на підставі замовлення якого розроблено технічну документацію із землеустрою щодо встановлення меж частини земельної ділянки на яку поширюється право сервітуту (код згідно КВНЦЗ – 02.11) гр. Задорожний Ігор Іванович, Тернопільська область, м. Тернопіль, вул. с.Будного, Тернопільської області, надалі по тексту документація із землеустрою. Розробником згаданої документації із землеустрою є Тернопільська регіональна філія ДП «Центр ДЗК» (сертифікований інженер - землевпорядник Чолинець Микола Ярославович).

Про зміст згаданої документації із землеустрою мені стало відомо після отримання від Тернопільської регіональної філії ДП «Центр державного земельного кадастру» згаданої документації моїм представником (адвокатом)..

Фактично в процесі розроблення відповідної документації із землеустрою було здійснено протиправне формування земельної ділянки за кадастровим номером 6110100000:13:014:0868, як землекористувача, а також допущено суттєві порушення всіх існуючих нормативно-правових актів у сфері землеустрою.

Правове обґрунтування підставності повторного звернення заінтересованої особи та наявності обґрунтованих підстав для прийняття мотивованого рішення про внесення подання Держгеокадастру про анулювання кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника Чолинець Миколи Ярославовича

За змістом частини першої статті 79 Земельного кодексу України, надалі по тексту ЗК України, земельна ділянка - це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами. Таким чином, положення ЗК України містять ряд невід'ємних ознак земельної ділянки, а саме установлені межі, певне місце розташування, визначені щодо неї права.

Частиною першою статті 79-1 ЗК України встановлено, що формування земельної ділянки полягає у визначенні земельної ділянки як об'єкта цивільних прав. Формування земельної ділянки передбачає визначення її площі, меж та внесення інформації про неї до Державного земельного кадастру. Частиною другою статті 79-1 ЗК України роз'яснено, що формування земельних ділянок здійснюється: **у порядку відведення земельних ділянок із земель державної та комунальної власності**; шляхом поділу чи об'єднання раніше сформованих земельних ділянок; шляхом визначення меж земельних ділянок державної чи комунальної власності за проектами землеустрою щодо впорядкування територій населених пунктів, проектами землеустрою щодо впорядкування території для містобудівних потреб, проектами землеустрою щодо приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій; шляхом інвентаризації земель у випадках, передбачених законом; за проектами землеустрою щодо організації території земельних часток (наїв); за затвердженими комплексними планами просторового розвитку території територіальних громад, генеральними планами населених пунктів, детальними планами території.

За змістом частини третьої статті 79-1 ЗК України передбачено, що сформовані земельні ділянки підлягають державній реєстрації у Державному земельному кадастрі. У частині четвертій статті 79-1 ЗК України визначено, що земельна ділянка вважається сформованою з моменту присвоєння їй кадастрового номера. Відповідно до частини п'ятої статті 79-1 ЗК України - формування земельних ділянок (крім випадків, визначених у частинах шостій - сьомій цієї статті) здійснюється за проектами землеустрою щодо відведення земельних ділянок.

Частиною дев'ятою статті 79-1 ЗК України передбачено, що земельна ділянка може бути об'єктом цивільних прав виключно з моменту її формування (крім випадків суборенди, сервітуту щодо частин земельних ділянок) та державної реєстрації права власності на неї.

Закон України «Про державний земельний кадастр» установлює правові, економічні та організаційні основи діяльності у сфері Державного земельного кадастру.

За змістом частини першої статті 1 Закону України «Про Державний земельний кадастр» державна реєстрація земельної ділянки - внесення до Державного земельного кадастру передбачених цим Законом відомостей про формування земельної ділянки та присвоєння їй кадастрового номера.

Відповідно до частини першої статті 21 «Про Державний земельний кадастр» відомості про межі земельної ділянки вносяться до Державного земельного кадастру: **на підставі відповідної документації із землеустрою щодо формування земельних ділянок - у випадках, визначених статтею 79¹ Земельного кодексу України, при їх формуванні.**

За частиною шостою статті 21 «Про Державний земельний кадастр» відомості про межі частини земельної ділянки, на яку поширюється право суборенди, сервітуту, вносяться до Державного земельного кадастру на підставі затвердженої технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюється право суборенди, сервітуту, а також на підставі інших видів документації із землеустрою, за якою здійснюється формування земельної ділянки.

Частиною першою-другою статті 24 «Про Державний земельний кадастр» передбачено, що **державна реєстрація земельної ділянки здійснюється при її формуванні шляхом** відкриття Поземельної книги на таку ділянку. Державна реєстрація земельних ділянок здійснюється державним кадастровим реєстратором центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин.

Відповідно до пункту 107 Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 року №1051 (зі змінами), надалі по тексті - Порядок, в редакції чинній на момент здійснення державної реєстрації земельної ділянки, державна реєстрація земельної ділянки здійснюється під час її формування за результатами складення документації із землеустрою після її погодження у встановленому порядку та до прийняття рішення про її затвердження органом державної влади або органом місцевого самоврядування (у разі, коли згідно із законом така документація підлягає затвердженню таким органом) шляхом відкриття Поземельної книги на таку земельну ділянку відповідно до пунктів 49-54 цього Порядку.

Пунктом 110 Порядку встановлено, що для державної реєстрації земельної ділянки Державному кадастровому реєстраторові, який здійснює таку реєстрацію, подаються:

1) заява (у паперовій або електронній формі) про державну реєстрацію земельної ділянки за формою згідно з додатком 22;

2) оригінал погодженої відповідно до законодавства документації із землеустрою, яка є підставою для формування земельної ділянки (разом з позитивним висновком державної експертизи землеупорядної документації у разі, коли така документація підлягає обов'язковій державній експертизі землеупорядної документації), у паперовій або електронній формі відповідно до вимог Закону України «Про землеустрій»;

3) електронний документ.

При цьому, статтею 25 Закону України «Про землеустрій» визначено види документації із землеустрою. Обсяг прав та обов'язків розробників документації із землеустрою визначений положеннями статті 28 Закону України «Про землеустрій», згідно якої розробники документації із землеустрою, серед іншого, **зобов'язані дотримуватися законодавства України, що регулює земельні відносини, відносини у сфері охорони навколишнього природного середовища, оцінки впливу на довкілля, а також норм і правил при здійсненні землеустрою.**

Згідно з частиною першою статті 39 Закону України «Про Державний земельний кадастр» виконавці робіт із землеустрою та землеоціночних робіт, посадові особи, які здійснюють формування та/або внесення до Державного земельного кадастру відомостей про об'єкти Державного земельного кадастру, державні кадастрові реєстратори за порушення законодавства у сфері Державного земельного кадастру несуть дисциплінарну, цивільно-правову, адміністративну або кримінальну відповідальність у порядку, встановленому законом.

Статтею 29 Закону України «Про землеустрій» визначені загальні вимоги до змісту документації із землеустрою. Так, виходячи зі змісту даної статті Закону України «Про землеустрій» документація із землеустрою включає в себе текстові та графічні матеріали і містить обов'язкові положення, встановлені завданням на розробку відповідного виду документації.

При цьому у даній документації із землеустрою допущено ряд грубих порушень, які не можуть залишитись поза увагою Комісії.

У п. 1 Пояснювальної записки серед підстав проведення землеустрою зазначено рішення Тернопільської міської ради від 29.05.2020 року №7/50/120.

Разом з тим, за наслідками аналізу змісту вказаного рішення, котре оприлюднене на офіційному веб-сайті Тернопільської міської ради за посиланням <https://ternopilcity.gov.ua/sesiya/rishennya-sesii/39521.html> (п. 3 втратив чинність відповідно до рішення міської ради від 28.04.2023 №8/25/32), дане рішення мало наступний зміст:

«Розглянувши звернення громадян, керуючись ст.12 Земельного кодексу, враховуючи висновок постійної комісії міської ради з питань містобудування, міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Внести зміни в пункт 1 додатку до рішення міської ради від 13.03.2020р. №7/47/170 «Про затвердження проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок за адресою провул. Цегельний (гр.Павлик О.Л. та інші)» та замість цифр «610100000:0:00:0» читати «610100000:13:013:0109». (Павлик О.Л.).

2. Внести зміни в пункт 2 додатку до рішення міської ради від 13.03.2020р. №7/47/170 «Про затвердження проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок за адресою провул.Цегельний (гр.Павлик О.Л. та інші)» та замість цифр «610100000:0:00:0» читати «610100000:13:013:0108». (Гудар Л.О.).

3. Внести зміни в пункт 8 рішення міської ради від 06.09.2019 р. №7/38/117 «Про надання дозволу на укладення договорів земельних сервітутів громадянам» та замість слів та цифр: «гр.Стукову Андрію Анатолійовичу (рпюкп _____)» читати: «гр.Задорожному Ігорю Івановичу (рпюкп _____)».

Копія вказаного рішення Тернопільської міської ради від 29.05.2020 року №7/50/120 «Про внесення змін в рішення міської ради» також міститься і у документації із землеустрою відносно якої йдеться у даному зверненні.

Зі змісту даного рішення вбачається, що жодним чином дане рішення не стосувалося надання згоди (дозволу), погодження тощо з боку Тернопільської міської ради, як власника земельної ділянки, гр. Задорожному на виготовлення документації із землеустрою.

Додатково прошу звернути увагу на наступне:

У п. 3 Пояснювальної записки містяться посилання на нормативні документи на підставі яких така документація розроблена, котрі втратили чинність, зокрема:

- на Інструкцію про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками, затверджену наказом Державного комітету України із земельних ресурсів від 18.05.2010 року № 376, **котра втратила чинність на підставі Наказу Міністерства аграрної політики та продовольства № 127 від 13.08.2021 року.**

У п. 4 Пояснювальної записки зазначено, що технічна документація відповідає статті 55 Закону України «Про землеустрій» та іншим нормативно-правовим актам

Разом з тим правові та організаційні основи діяльності у сфері землеустрою і спрямований на регулювання відносин, які виникають між органами державної влади, органами місцевого самоврядування, юридичними та фізичними особами із забезпечення сталого розвитку землекористування.

За змістом статті 55 Закону України «Про землеустрій» відповідна правова норма регулює питання розроблення, а також складу технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), проте жодним чином не стосується порядку розроблення та складу технічної документації із

землеустрою щодо встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюється право суборенди, сервітуту.

Відтак розроблення документації із землеустрою у даному випадку мало відбуватися з урахуванням та дотриманням вимог статті 55¹ Закону України «Про землеустрій».

У п. 8 Пояснювальної записки зазначено, що у відповідності до затвердженого генерального плану та плану зонування населеного пункту земельна ділянка знаходиться у сільській зоні (зона житлової забудови).

Пропу зважити на те, що зазначена інформація у документації із землеустрою не відповідає дійсності, оскільки мова йде про земельну ділянку за кадастровим номером 6110100000:13:014:0868, котра розташована в межах населеного пункту міста Тернополя, котре є містом обласного значення. Також відповідно до Плану зонування території м. Тернополя місце розташування земельної ділянки в зоні ТР -3 (Зони СТО, ЛЗС, автостоянок, гаражів, автостоянок) та В-6 (зона резерву промислових та комунальних територій). Таким чином, розробником у згаданій документації із землеустрою було зазначено неправдиві відомості, тобто відомості котрі фактично не відповідають існуючій містобудівній документації міста Тернополя.

У п. 1 завдання на складання технічної документації від 2021 року, без дати, затвердженому Задорожним І.І., зазначено, що кадастровий номер присвоєно управління Держгеокадастру Тернопільської області. При цьому, з аналізу структури Держгеокадастру та його територіальних органів, відповідна наведена інформація не є актуальною та вірною.

В п. 11 цього ж завдання міститься посилання на п. 3.8. Інструкції про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками, затверджену наказом Державного комітету України із земельних ресурсів від 18.05.2010 року № 376, котра втратила чинність на підставі Наказу Міністерства аграрної політики та продовольства № 127 від 13.08.2021 року.

Також у п. 11 цього ж технічного завдання зазначено, що кінцевим результатом робіт є встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками встановленого зразка.

Поряд із тим, виходячи із вимог статті 55¹ Закону України «Про землеустрій» метою розроблення технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюється право суборенди, сервітуту є встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюються права суборенди, сервітуту.

При цьому, Тернопільською міською радою згоди (дозволу) на розроблення відповідного виду документації із землеустрою – не надавалось. Таким чином, якщо припустити ймовірність розроблення розробником документації такої документації, то вишывас висновок, що остання розроблена з грубим порушенням норм чинного законодавства, а також мала наслідком здійснення державної реєстрації

За таких умов, вважаю, що державна реєстрація земельної ділянки за кадастровим номером 6110100000:13:014:0868 здійснена з порушенням вимог чинного земельного законодавства, оскільки здійснена на підставі розробленої сертифікованим інженером - землевлпорядником Чолищем Миколою Ярославовичем документації із землеустрою, котра не є підставою формування земельної ділянки.

Сертифікованим інженером - землевлпорядником Чолищем Миколою Ярославовичем не було досліджено належним чином усі обставини справи, а також те, що відповідний вид документації із землеустрою, а саме Технічна документація із землеустрою щодо встановлення меж частини земельної ділянки на яку поширюється право сервітуту (кол згідно КВНПЗ – 02.11) гр. Задорожний Ігор Іванович, Тернопільська область, м. Тернопіль, вул. с.Будного, Тернопільської області, за існуючих обставин взагалі не могла бути розроблена, оскільки формування земельної ділянки за кадастровим номером 6110100000:13:014:0868 могло бути здійснене не інакше, як шляхом розроблення виду документації, визначеного статтею 50 Закону України «Про землеустрій», а саме – проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

При цьому, формування земельної ділянки, а саме земельної ділянки за кадастровим номером 6110100000:13:014:0868 було б можливе виключно за наявності відповідного рішення Тернопільської міської ради про надання дозволу на розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

Тобто формування земельної ділянки за кадастровим номером 6110100000:13:014:0868 відбулося на підставі документації із землеустрою, яка не віднесена до видів документації із землеустрою на підставі яких здійснюється формування земельних ділянок.

Технічна документація із землеустрою щодо встановлення меж частини земельної ділянки на яку поширюється право сервітуту та проєкт землеустрою щодо відведення земельної ділянки є різними за своєю суттю документаціями землеустрою, та не є тотожними за процедурою виконання цієї документації.

Наслідки протиправних дій сертифікованого інженера - землевлпорядника Чолиня Миколи Ярославовича, **не лише призвели до порушень земельного законодавства, а й мали наслідком здійснення реєстрації права сервітуту у Державному реєстрі речових прав, хоча відповідних рішень Тернопільською міською радою з приводу формування земельної ділянки як об'єкта цивільних прав – не приймалось.**

За викладених вище умов, вважаю, що сертифікованим інженером - землевлпорядником Чолинем Миколою Ярославовичем було допущено порушення норм і правил у сфері землеустрою, вимог ст.ст. 20, 28, 29, 50, 55¹ Закону України «Про землеустрій», ст.ст. 1, 21-24 Закону України «Про Державний земельний кадастр», ст. 79-1, 123, 186 ЗК України. Як наслідок, не досліджено вихідну земельно-кадастрову інформацію, в тому числі відомості котрі стосувалися земельної ділянки, а також відсутності правових підстав формування земельної ділянки та здійснення її державної реєстрації за кадастровим номером 6110100000:13:014:0868.

Усі вищезазначені дії сертифікованого інженера - землевлпорядника Чолиня Миколи Ярославовича стали підставою для неправомірного здійснення державної реєстрації земельної ділянки за кадастровим номером 6110100000:13:014:0868 всупереч вимогам ЗК України, законів України «Про землеустрій», «Про Державний земельний кадастр», а також інших нормативно-правових актів, котрі регулюють

У статті 19 Конституції України передбачено, що правовий порядок в Україні ґрунтується на засадах, відповідно до яких ніхто не може бути примушений робити те, що не передбачено законодавством.

За приписами частини першої статті 68 Закону України «Про землеустрій» особи, винні в порушенні законодавства у сфері землеустрою, несуть відповідальність згідно із законом.

Абзацом другим частини другої цієї ж статті Закону України «Про землеустрій» встановлено, що кваліфікаційна комісія за результатами розгляду письмових звернень заінтересованих осіб, замовників документації із землеустрою, органів державної влади та місцевого самоврядування, саморегульвних організацій у сфері землеустрою робить подання центральному органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, про позбавлення сертифікованого інженера-землевлпорядника кваліфікаційного сертифіката (його анулювання) з підстав встановлення Кваліфікаційною комісією факту порушення сертифікованим інженером-землевлпорядником законодавства у сфері землеустрою та Державного земельного кадастру, що призвело до порушення прав та/або законних інтересів замовників документації із землеустрою, юридичних або фізичних осіб, держави, територіальної громади, на підставі розгляду письмових звернень таких осіб, органів державної влади, органів місцевого самоврядування.

Відповідно до п. 5 Порядку роботи Кваліфікаційної комісії, видачі та анулювання кваліфікаційного сертифіката інженера-землевлпорядника, затвердженого наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України від 27.10.2021 року № 317 (надалі за текстом – Порядок), до повноважень Комісії, серед іншого, належать здійснення контролю за якістю професійної підготовки сертифікованих інженерів-землевлпорядників:

розгляд письмових звернень заінтересованих осіб, замовників документації із землеустрою, органів державної влади та органів місцевого самоврядування, саморегулювних організацій у сфері землеустрою стосовно професійної діяльності сертифікованих інженерів-землевпорядників; прийняття рішень про внесення подання до Держгеокадастру стосовно анулювання сертифіката інженера-землевпорядника у випадках, визначених законом.

Виходячи зі змісту п. 6 Положення, письмові звернення розглядаються Комісією на її засіданнях. Члени Комісії (крім голови Комісії та секретаря Комісії) та особи, стосовно яких подані письмові звернення, можуть брати участь у засіданнях у режимі відеоконференції.

Пунктом 10 Положення передбачено, що за результатами розгляду письмового звернення Комісія у випадках, визначених законом, прийматиме мотивоване рішення про внесення подання Держгеокадастру про анулювання кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника або рішення про відмову у внесенні подання.

20.09.2023 року мною уже було скероване відповідне звернення на адресу Комісії, яке розглядалось Комісією 26.10.2023 року. Відповідно до протоколу засідання №10 Кваліфікаційної комісії від 26.10.2023, відповідне звернення було розглянуто. І хоча в мотивувальній частині питання 8 порядку денного було констатовано про наявність порушень в частині формування згаданої вище земельної ділянки, однак за наслідками голосування - відмовлено у зверненні з поданням до Держгеокадастру щодо анулювання кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника Чолиню Миколі Ярославовича (кваліфікаційний сертифікат від 05.01.2018 № 013855).

Додатково звертаю увагу, що мною на адресу Держгеокадастру, окрім звернення до Кваліфікаційної комісії, було скеровано скаргу на рішення державного кадастрового реєстратора про державну реєстрацію земельної ділянки за кадастровим номером 6110100000:13:014:0868. Тобто мова йде про ту ж саму ділянку, стосовно порушень при розробленні документації із землеустрою на яку, я уже звертався із скаргою до Кваліфікаційної комісії.

Інформую, що за результатами розгляду моєї скарги на рішення державного кадастрового реєстратора про державну реєстрацію земельної ділянки за кадастровим номером 6110100000:13:014:0868, дану скаргу задоволено частково. Зокрема, відповідно до наказу Держгеокадастру від 25.10.2023 року №59-ДКР «Про часткове задоволення скарги Романа Козана (представника за довіреністю Ігоря Семенця) від 20.09.2023 року» дану скаргу задоволено частково шляхом прийняття рішення про притягнення до дисциплінарної відповідальності Пендзєя Назарія Михайловича - державного кадастрового реєстратора Відділу №1 Управління надання адміністративних послуг Головного управління Держгеокадастру у Тернопільській області до Державного земельного кадастру.

Відповідно до відповіді Держгеокадастру від 27.10.2023 року №31-28-0.214-12101/2-23, було констатовано, що державним кадастровим реєстратором при вчиненні ним дій щодо реєстрації земельної ділянки за кадастровим номером 6110100000:13:014:0868 порушено вимоги статей 79-1 та 124-1 Кодексу та статті 21 Закону України «Про Державний земельний кадастр», статей 22 та 29 Закону України «Про землеустрій» (копія відповіді на адвокатський запит - додається).

Викладені мною обставини, а також висновки, яких дійшов Держгеокадастр при розгляді моєї скарги від 20.09.2023 року, свідчать, що за таких умов відповідні порушення були допущені і сертифікованим інженером - землевпорядником Чолинем Миколою Ярославовичем, котрий був розробником документації із землеустрою на земельну ділянку за кадастровим номером 6110100000:13:014:0868.

Відтак, керуючись наведеними вище положеннями чинного законодавства України, вважаю, що наявні усі правові підстави для звернення до Комісії із даним зверненням та,

ПРОШУ

1. Прийняти дане письмове повторне звернення до Комісії до розгляду та розглянути його в установленому порядку.

2. За результатами розгляду даного письмового повторного звернення прийняти рішення про внесення подання Держгеокадастру про анулювання кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника Чолинця Миколи Ярославовича (кваліфікаційний сертифікат від 05.01.2018 року № 013855; свідоцтво про підвищення кваліфікації інженера-землевпорядника серія АБ №0743 від 29.12.2021 року).

3. Рішення за результатами розгляду даного письмового звернення та інформацію вжиті заходи реагування надіслати у строк, встановлений чиним законодавством України за адресою:

Перелік документів, котрі додаються заінтересованою особою для підтвердження підставності своїх вимог:

копія довіреності від 14.11.2022 року;

копія рішення Тернопільської міської ради від 26.08.2010 року №5/38/40 «Про надання дозволу на розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки площею 0,12 га для будівництва автомаєстерні з офісом для сервісного обслуговування автомобілів за адресою С.Будного суб'єкту підприємницької діяльності Когану Р.Ю.»;

копія договору про встановлення земельного сервітуту від 06.07.2020 року

копія додаткової угоди від 02.02.2021 року до договору про встановлення земельного сервітуту зареєстрованого в книзі реєстрації договорів сервітутного користування за №1369 від 09.09.2020 року;

копія витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку, дата формування 08.05.2023 року, номер витягу ПЗ-991973622023;

копія листа Держгеокадастру (у відповідь на адвокатський запит) від 25.12.2023 року №29-28-0.215-1569/2-23 «Про розгляд запиту».

ПРЕДСТАВНИК
(по довіреності)
КОГАН Р.Ю.



Ігор СЕМЕНЕЦЬ

«06» лютого 2024 року